

## Zwei- Familienhaus am Stadtrand von Urfahr

VKB  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4006**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Hochbuechtedt
<b>Wohnfläche:</b>	1.039,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	319.750,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























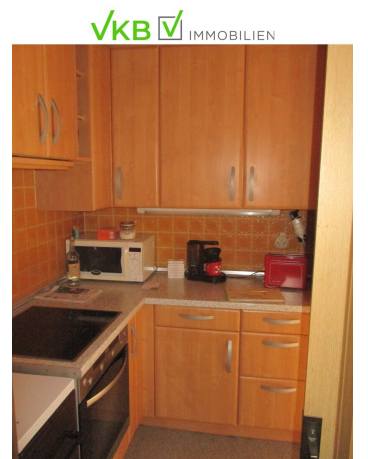






































## Objektbeschreibung

Das Haus, welches ursprünglich aus dem Jahre 1961 stammt, ist zur Gänze unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoss und kann als Zweifamilienhaus verwendet werden. 2007 wurde ein Zubau von Wohnräumen zum bestehenden Gebäude auf zwei Geschoße baubehördlich bewilligt. Das Kellergeschoss, welches als Vollkeller errichtet wurde, kann sowohl von außen als auch mit einer innenliegenden Treppe begangen werden.

Strom- und Gasanschluss sind vorhanden. Die Zufahrt zur Liegenschaft ist asphaltiert und erfolgt bei der Grundgrenze über ein Geh- und Fahrrecht zum Haus. Die Garagen befinden sich seitlich unterhalb des Hauses.

Das Haus hat Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung, ebenso ist eine funktionsfähige Festbrennstoffheizung vorhanden.

Das Linzer Stadtzentrum ist mittels Auto gut zu erreichen.

Die Nutzfläche ist schwer zu eruieren, da sich die ursprünglichen Pläne aus 1961 nicht auffindbar sind. Anhand der vorhandenen Pläne aus 2007 wurden folgende Flächen ermittelt:

**Erdgeschoß:** ca. 98 m<sup>2</sup>

Diele, Vorraum, Bad/WC, Kabinett, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Zubau-Zimmer.

**Obergeschoß:** ca. 88 m<sup>2</sup> mit ca. 8,25 m<sup>2</sup> Balkon

Diele, Vorraum, WC/Bad, Kabinett, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Zubau-Zimmer.

**Kellergeschoß:** ca. 86 m<sup>2</sup>.

**Garagen:** ca. 45 m<sup>2</sup>.

Somit weist das gesamte Wohngebäude eine Wohnnutzfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> auf.

### Ver- und Entsorgung:

Die Liegenschaft ist an die Abwasserbeseitigungsanlage und Abfallentsorgung angeschlossen. Strom und Telefon sind vorhanden.

Für die Trinkwasserversorgung des Gebäudes besteht ein eigener Trinkwasserhausbrunnen.



Gemäß der Gemeinde Kirschschlag gibt es keine offenen baupolizeilichen Aufträge vorliegen.

Gemäß dem Bauakt der Gemeinde Kirschschlag bei Linz wurde die Baubewilligung auf Ansuchen vom 1960 für die Errichtung eines Einfamilienhauses 1961 per Bescheid erteilt. Das Einfamilienhaus wurde im Ausmaß von 9,16 x 8,76 geplant und bewilligt.

Energieausweis: in Ausarbeitung

**Verkaufspreis:**

Haus: Euro 319.750,-.

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap